

## **Reactienota wijzigingsplan Nes-Functiewijziging Watertoren**

Het ontwerp-wijzigingsplan ten behoeve van omzetting van de functie van de watertoren te Nes naar de bestemming Horeca-Hotel heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen binnengekomen. Hieronder worden de twee zienswijzen punt voor punt behandeld en gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop. Tot slot worden de gevolgen voor het wijzigingsplan genoemd.

### **Reactie bewoners De Reak 19,21,23,25,27,29 en 31**

#### Inhoud

Appellanten geven aan dat het parkeerterrein ervaren wordt als een aantasting van het open weidegebied rond de watertoren. Na overleg met de ontwikkelaar, de heer Sijperda, verzoeken appellanten de gemeente om de parkeerplekken te verplaatsen aan de oostzijde van de watertoren zijdelings langs de hoofdentree.

#### Reactie gemeente

Voor inwilliging van de zienswijze is een aanpassing van de plankaart nodig. De begrenzing van die bestemming moet worden aangepast aan de nieuwe inrichting. Parkeerplaatsen ten behoeve van horeca zijn strikt genomen niet mogelijk binnen de huidige agrarische bestemming. De bestemming Horeca-Hotel is mede bestemd voor parkeervoorzieningen (ondergeschikt). Daarom worden de parkeerplaatsen ook niet ingetekend op de plankaart. De afspraken onderling tussen appellanten en de ontwikkelaar blijven gewoon gelden. Voor de volledigheid zal de ontwerp-tekening in de toelichting van het plan worden vervangen door een tekening met de nieuwe situering van de parkeerplaatsen.

CONCLUSIE: De zienswijze wordt gegrond verklaard.

### **Reactie bewoners De Reak 39**

#### Inhoud

Appellanten vinden dat het wijzigingsplan geenszins voldoet aan de randvoorwaarden die zijn neergelegd in de visie Akkrum-oost/Nes ten behoeve van de invulling van de watertoren.

Deze randvoorwaarden zijn:

- De functionele mogelijkheden van de watertoren moeten het toeristische-recreatieve en/of educatieve gebruik (extensief) van de omgeving ondersteunen.
- Nieuwe ontwikkeling en gebruik moet bijdragen aan de verstillingsrand van de dorpsrand aan deze zijde, waarbij de mate van verharding in het gebied niet mag worden vergroot.
- Het nieuwe gebruik mag geen verkeersaantrekkende werking als zodanig hebben, die een opwaardering van de Kleasterwei noodzakelijk maakt.
- Landschappelijk wordt er aansluiting gezocht bij de karakteristieken van het open landschap.

Omdat het plan niet aan bovenstaande voorwaarden voldoet kan het wijzigingsplan niet worden vastgesteld. De visie Akkrum oost/nes is bij ro-online niet als bijlage bij de stukken gevoegd.

Appellanten vinden het voorgestane gebruik van de watertoren een intensieve vorm van ruimtegebruik, die mogelijk een zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat de Kleasterwei opgewaardeerd moet worden. Het wijzigingsplan is bovendien te weinig beperkend in die zin dat er meer hotelkamers kunnen worden gerealiseerd en het uitkijkpunt alsnog de hele toren omvat.

Het open landschap kan worden aangetast, omdat er hoogopgaand groen als afscheiding kan worden aangebracht.

Tot slot wordt aangevoerd dat het plan afbreuk doet aan de natuurlijke waarden van de projectlocatie.

## Reactie gemeente

In tegenstelling tot appellanten zijn wij van mening dat de voorgenomen ontwikkeling prima past binnen de visie Akkrum-oost/Nes. Zie in dat kader ook paragraaf 3.3. van de toelichting van het wijzigingsplan. Zoals ook in het wijzigingsplan is aangegeven is er geen sprake van een volwaardig hotel, maar van twee hotelkamers als dependance van een vestiging elders. In de visie worden enkele 'mogelijke invullingen' genoemd. Een dergelijke kleinschalige logiesfunctie achten wij gelijkwaardig aan de genoemde invullingen. Deze doet geen afbreuk aan het stille en landelijke karakter van de dorpsrand van Nes.

Bovendien wordt er, op twee parkeerplaatsen van grastegels na, geen nieuwe verharding aangebracht op de locatie van de watertoren. Dergelijke parkeerplaatsen konden onder het oude planologische regime ook gewoon worden gerealiseerd. Dat geldt evenzeer voor de beplanting van groen. De nieuwe bestemming zorgt niet voor een verdere aantasting van de openheid zoals reeds mogelijk onder de oude bestemming.

Wij kunnen ons gezien voorgaande dan ook niet vinden in de bewering van appellanten dat het voorgestane gebruik intensief van aard is. Gelet op de omvang van de watertoren zijn in redelijkheid niet meer dan 2 kamers mogelijk. Waar wij wel mee in kunnen stemmen is een verdere juridische afbakening van regels wat het betreft het maximaal aantal hotelkamers en omvang van de uitkijkballustrade. Hiervoor zullen de regels worden aangepast.

Wat betreft de ecologische waarden kan het volgende worden opgemerkt. De plannen betreffen een interne verbouwing. De werkzaamheden die buiten worden uitgevoerd zijn ook al mogelijk in het oude bestemmingsplan. De ecologische waarden gaan er per saldo niet op achteruit.

De visie Akkrum-oost/Nes is overigens wel op ruimtelijkeplannen.nl bij het moederplan te vinden in tegenstelling tot hetgeen appellanten beweren. Het is opgenomen als bijlage van de toelichting en als zodanig raadpleegbaar. Bovendien komt de visie uitgebreid aan de orde in de toelichting van het wijzigingsplan. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past bij de uitgangspunten van de visie en zodoende gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

CONCLUSIE: De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

## **Conclusie**

De zienswijzen worden gedeeltelijk gegrond verklaard, in die zin dat tegemoet gekomen wordt aan de wijziging van de parkeervoorziening en in de regels wordt opgenomen dat er maximaal twee hotelkamers mogelijk zijn.

Bovendien wordt vastgelegd dat de uitkijkballustrade beperkt zal blijven tot de oostzijde van de watertoren. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.